

Markt Schondra
Landkreis Bad Kissingen

**Begründung zur Einbeziehungssatzung
gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Ortsabrundung „Mühlstraße“
OT Schondra**

Aufgestellt: Andreas Baumgart
Landschaftsarchitekt ByAK 187.667
Märzgrund 5
97795 Schondra

Schondra, den 28. Januar 2018



Revisionstand

a.) 18. Juli 2018:

Stellungnahme Wasserrecht und Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen vom 26.01.2017 und 23.03.2018 mit aufgenommen (siehe Abs. 4.1.2).

1. Einleitung

Für die Ortsabrundung „Mühlstraße“, Markt Schondra, OT Schondra wird eine Einbeziehungssatzung erlassen, um Bauland in der Ortslage Schondra im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung zu schaffen. Grundlage der Einbeziehungssatzung ist §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im Planungsbereich sind bereits Gebäude mit verschiedenen Nutzungen (Gartenlauben, Lagerräume, u.ä.) vorhanden. Die vorliegende Satzung soll nun eine Nutzung gem. §34 Abs. 1 (Innenbereich) in diesem Gebiet ermöglichen. Konkret ist eine Wohnnutzung der Eigentümer geplant. Diese Entwicklung stellt entsprechend §34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 eine geordnete städtebauliche Entwicklung da.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird mit dieser Satzung nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2).

Die Auswirkung auf die Schutzgüter des Landschaftsraumes wurden in dieser Begründung untersucht und bewertet. Eine maßgebende Beeinträchtigung dieser Schutzgüter liegt nicht vor. Es ist keine maßgebende Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutz gem. §1 Abs.7b zu erwarten.

Die Voraussetzungen gem. §34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 und §50 BImSchG sind gegeben, da in der Umgebung des Planungsgebietes sind keine Anlagen gem. §4 BImSchG vorhanden sind.

Eine Beeinträchtigung gemeindlicher bzw. nachbarschaftlicher Belange ist nicht gegeben, da sich die Grundstücke bereits im Besitz der Bauwilligen befinden.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schondra weist an diesem Standort landwirtschaftliche Fläche auf, die direkt an die Dorffläche angrenzt.

Die Einbeziehungssatzung deckt sich nicht mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Daher wird der Markt die Nutzung auf Grund der vorliegenden Einbeziehungssatzung bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans aufnehmen.

Die Erschließung ist auf Grund der bereits vorliegenden Nutzung gegeben. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Mühlestrasse.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung muss ebenso wie die Stromversorgung über das bestehende Netz in der Mühlestrasse erfolgen. Eine Überlastung ist durch den Anschluss des Baulandes nicht zu erwarten.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan für die Einbeziehungssatzung „Mühlestraße“ im OT Schondra umfasst eine Fläche von 4'560m².

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ortsabrundung liegt am westlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Schondratal, das sich als Grünzug in den Ortsbereich von Schondra weiterzieht.

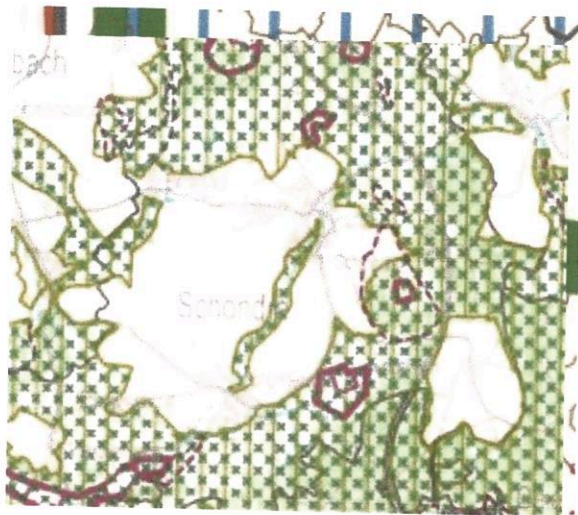
Das Gebiet grenzt im Norden an bestehende Bebauung und im Osten an die Mühlestraße. Im Süden schließt sich jenseits des Weges landwirtschaftliche Fläche an. Im Westen werden die Grundstücke durch die Schondra begrenzt. Da die Grundstücke von Ost nach West abfallen, ist eine Bebauung im Osten außerhalb des Überschwemmungsbereiches HQ100 möglich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 130, 132, 132/1, 132/2 und 133/2. Die Grundstücke befinden sich jeweils in Privatbesitz.

1.1.Landschaftsplanerische Ziele

Im Regionalplan 3 der Region Main-Rhön, 6. Änderung vom 04.08.2014 mit Stand vom 24.01.2008, liegt der Markt Schondra im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Durch die Lage inmitten der landwirtschaftlichen Vorbehaltsfläche bzw. des Landschaftsschutzgebietes zeigt sich die schwierige Situation der Marktgemeinde zur Stärkung der Grundfunktion der Versorgung und Schaffung von Arbeitsplätzen.



- Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
- Ziele der Raumordnung**
- Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**
- Landesflächen vorkontingiert
- Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele**
- Natürliche Lebensgrundlagen**
- regionalplaner. Schutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - Landesflächenschutzgebiet
 - Bereich, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsmerkmale enthält
- Demarcierung von landschaftsschädlichen Planabweichungen**
- Baugenehmigung
 - Erlaubnis
 - Fremdnutzung
 - Landwirtschaft

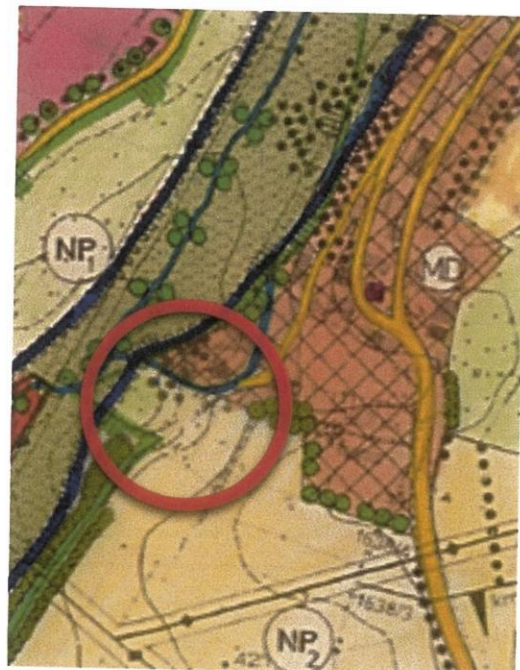
Regionalplan Main-Rhön (3) Anhang 3: Landschaft und Erholung

Wie bereits unter 2.1 des Regionalplans festgestellt, gründet sich die Bevölkerungsabnahme im Wesentlichen auf Wanderungsverluste.

Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region ist hierzu jedoch auch adäquates Wohnraumangebot erforderlich. Mit der Ortsabrundung „Mühlstraße“ soll den in Schondra ansässigen Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, Wohnraum für ihre Familien vor Ort zu schaffen.

1.2.Landschaftsplan

Für den Markt Schondra wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, der in den Flächennutzungsplan integriert ist. Der Landschaftsplan vom 21.05.1985 wurde am 08.08.1989 rechtswirksam.



Flächennutzungsplan Schondra, Markiert: Bereich Ergänzungsatzung

1.3. Einbeziehungssatzung

Angrenzend an die bestehende Bebauung im OT Schondra soll durch die Ortsabrundung Bauland geschaffen werden, das die Eigentümer für Wohngebäude erschließen möchten. Gemäß des beiliegenden Übersichtsplan soll ein zusammenhängender Bereich, der sich über die Grundstücke erstreckt, als Innenbereich gem. §34 BauGB ausgewiesen werden.

Genehmigungsfähige Bauvorhaben müssen sich gem. §34 Abs. 1 BauGB in „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.“

Die ausgewiesenen Baufelder liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bay. Rhön und außerhalb des 100-jährigen Hochwassergebietes. Lediglich die Ausgleichsflächen liegen teilweise innerhalb dieser Flächen und werden in den grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich für die Bauflächen genutzt.

2. Natur und Landschaft

2.1. Lage im Raum

Die geplante Einbeziehung „Mühlstraße“ befindet sich am südlichen Ortsrand des OT Schondra. Nach Westen hin wird die Fläche durch die Schondra begrenzt, nach Norden und Osten setzt sich die angrenzende Bebauung des Ortes fort. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.2. Natur- und Landschaftshaushalt

2.2.1. Naturräumliche Lage

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Naturraum Bayrische Rhön. Der Naturraum der Gemeinde Schondra ist geologisch aus den Schichten des mittleren und oberen Buntsandsteines aufgebaut, die vereinzelt von Muschelkalk überdeckt oder von Basaltschloten durchbrochen sind. Diese inhomogene geologische Struktur erzeugt die bewegte Landschaft mit breiten und flachen Talräumen und darüber hinausragenden Hügeln. Abhängig von den geologischen Ausgangsbedingungen werden die weitläufigen Talauen intensiv landwirtschaftlich genutzt und teilweise durch Feldgehölze und Hecken gegliedert. Die schroffen Hügel sind von Laubmischwäldern überzogen.

2.2.2. Topographie, Geologie, Boden, Nutzung

Die geplanten Baugrundstücke liegen ca. 410m über NN am östlichen Rand der Talaue der Schondra.

Die Grundstücke fallen von Nord nach Süd ca. 4m und von West nach Ost ca. 5m hin ab.

Aus dem anstehenden oberen



Bayernatlas - Geologische Karte 1:25.000
Aufgerufen am 30.10.17

Buntsandstein hat sich eine dünne obere Bodenschicht entwickelt (Regosol). Nur ohne Störung durch landwirtschaftliche Nutzung und bei entsprechend grobkörnigem Ausgangsmaterial hat sich diese stellenweise zu einer Braunerde weiterentwickelt. Durch landwirtschaftliche Nutzung neigt der Boden zu einer Verdichtung und in dessen Folge zu einer Vernässung. So wurden in der näheren Umgebung Pseudogley, also vernässte Böden, gefunden.

Aktuell sind die Grundstücke überwiegend mit Grünland bedeckt und werden von den Eigentümern gärtnerisch genutzt.



*Bayernatlas - Bodenkarte 1:25.000
Aufgerufen am 30.10.17*

2.2.3. Klima

Das Klima in der Gemeinde Schondra ist mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8.0°C kühl-gemäßigt.

Der Jahresniederschlag beträgt 720mm. Den geringsten Niederschlag gibt es im Monat Februar. Die Niederschlagsmenge im Februar beträgt 43 mm. Im Gegensatz dazu ist der Juni der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 81 mm Niederschlag.

Die Schondraaue ist wichtige Frischluft-Zugbahn durch den OT Schondra. Diese wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

2.2.4. Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Schondra. Im Gemeindebereich zählt die Schondra zu einem Gewässer dritter Ordnung.

Erst nach der Mündung des Detterbachs hinter Münchau wird die Schondra zu einem Gewässer zweiter Ordnung qualifiziert (Gewässer 6.2.32). Damit geht auch die Verpflichtung zum Ausbau und zum Unterhalt in den Verantwortungsbereich des Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen.

Da das Planungsgebiet zum Bach hin leicht abfällt, sind Teile in regelmäßigen Abständen von Überschwemmung betroffen. Ein 100-jähriges Hochwasserereignis würde Teile der betrachteten Grundstücke überfluten. Diese Hochwasserlinie ist im beiliegenden Plan erkennbar.

Über diesen direkten Überflutungsbereich hinaus ist der gesamte Betrachtungsperimeter ein wassersensibler Bereich. Es liegen noch keine Daten zur Baugrunduntersuchung vor, es ist jedoch von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Auch ist bei den o.g. gering sickerfähigen Böden mit Schichtenwasser zu rechnen.

Eine Grundwasserschutzzone liegt nicht vor.

2.2.5. Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation stellt die Vegetation ohne menschliche Überprägung und Beeinflussung dar. Abhängig von Klima- und Bodenstruktur kann somit die natürliche Vegetation an einem Standort ermittelt werden.

Im Untersuchungsgebiet liegt die Naturbaumgrenze zwischen einem Hainsimsen-Buchenwald und einem Eschen-Hainbuchenwald. Der Buchenwald stellt das Klimax Stadium eines ungestörten Waldes auf durchlässigem Boden im niedrigen bis mittleren Höhenlagen da.

In feuchteren und stärker Gewässer-beeinflussten Auen wechselt die potentiell natürliche Vegetation zum Eschen-Hainbuchenwald. Dieser stellt

das Klimax Stadium einer Hartholzaue da. Diese kann in feuchten Böden bis zur zeitweisen Überschwemmung bestehen.

2.2.6. Reale Vegetation

Die tatsächliche Vegetation im Untersuchungsgebiet ist von landwirtschaftlicher und gärtnerischer Überprägung. Nennenswert sind hierbei einzelne Obstbäume (Höhe ca. 6-8m).

Die Grundstücke 130 und 132 werden auf Grund vorhandener Bebauung intensiv gärtnerisch genutzt. Von der früheren Nutzung als Mühle sind keine Relikte zu erkennen.

Das Grundstück 133/2 ist mit einer Lagerhalle bebaut und wird als Grünland genutzt.

Das Grünland zieht sich auf allen Grundstücken bis unmittelbar an den Bachlauf der Schondra. Es findet sich nur ein schmaler Randstreifen mit Ruderalvegetation.

2.3. Landschaftsbild

Das Planungsgebiet umfasst den Ortsrand des Ortsteils Schondra südlich des breiten Grünzugs entlang der Schondra. Sowohl der Flurname Bockmühle als auch die Reste eines ehemaligen Mühlgrabens deuten auf eine frühere Nutzung der Wasserkraft hin. In den letzten Jahren wurde die früher außerhalb der Ortschaft liegende Mühle durch umliegende Bebauung immer stärker umbaut. Heute ist durch Bebauung entlang der Mühlstraße und Marktstraße keine Abgrenzung zwischen Dorf und Mühle mehr erkennbar. Auch werden die betrachteten Flurstücke seit langem als Garten-, Streuobst und Grünlandflächen genutzt.

2.4. Schutzgebiete

Das unmittelbare Umfeld der Schondra ist durch ein Landschaftsschutzgebiet geschützt. Dieses begleitet den Bach mit variierenden Breiten von ca. 120-200m auf einer Länge von 2,2km zwischen den Ortsteilen Schondra und Schönderling. Die betrachteten Parzellen überschneiden sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet.

Es befinden sich keine Biotope gem. Artenschutzkartierung oder FFH-Gebiete innerhalb des Planungsgebietes.

3. Planerische Bewertung der Landschaft

3.1. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der beanspruchte Naturraum nachhaltig geprägt werden.

Dem Potential der bestehenden Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.

Um die Beeinträchtigung des Schutzgut Boden zu minimieren, sind die zusätzlich zu versiegelnden Flächen gering zu halten. Besonders wird der Boden während der Baumaßnahmen beeinträchtigt. Hierbei auf eine umsichtige Bodenbearbeitung gem. DIN 18915 zu achten. Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme zu sichern und danach wieder anzudecken.

Durch die zusätzliche Versiegelung wird potentiell der Grundwasserhaushalt negativ beeinflusst. Eine oberflächliche Versickerung ist auf Grund der wenig durchlässigen Böden nur eingeschränkt möglich.

3.2. Bewertung nach der Bayerischen Eingriffsregelung

Das Gebiet wird als Grünland (BayKompV: G11, GW 5) und Privatgartenanlage (P21, GW 5) eingestuft. Der Beitrag zum Naturhaushalt ist daher als mittel (Kategorie II) einzuschätzen.

Der Gewässerbereich der Schondra ist als offenes Fließgewässer durch landwirtschaftliche Nutzung und Drainage deutlich verändert und mit einem Grundwert von 8-9 Wertpunkten zu bewerten. Die Staudensäume sind mäßig artenreich und mit 7-8 Wertpunkten zu bewerten.

3.3. Freiraumbedingungen, Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird auf Grund der bereits bestehenden Bebauung nur geringfügig verändert. Der Bereich um die „Bockmühle“ (Flurnr. 132) wurde schon seit langem als Dorfrandfläche mit Nutzgärten, Obstbäumen und Scheunen genutzt.

4. Maßnahmen zur Grünordnung

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

4.1.1. Versiegelungsgrad

Der Flächenverbrauch soll möglichst gering gehalten werden. Die neu geplanten Baukörper sollen weitestgehend als Ersatzbauten für Bestandsgebäude ausgeführt werden. Die auffälligen Schuppen werden durch zeitgemäße (Wohn-) Gebäude ersetzt.

4.1.2. Abwasserentsorgung

An den kommunalen Verbindungskanal Schondra-Schönderling ist ausschliesslich nur das Schmutzwasser anzuschliessen.

So wie vorgesehen kann das Dachwasser (jedoch keine unbeschichteten kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen) in die Schondra entwässert

werden. Die befestigten Hofflächen sollten vorzugsweise großflächig versickert werden. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln TRENGW und/oder TREN OG zu beachten. Im Übrigen ist das Merkblatt DWA-M 153 einschlägig.

Aufgrund der hängigen Lage des Grundstückes besteht bei Starkregen die Gefahr von wild abfließendem Wasser in das Grundstück bzw. die geplante Wohnbebauung. Die planerische Ausgestaltung der Ableitung des Außeneinzugsgebietes liegt in der Eigenverantwortung des Bauwerbers.

4.1.3. Schutz während der Bauzeit

Durch Bautätigkeit verdichtete Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme wieder naturnah hergestellt. Bäume und Vegetationsflächen sind entsprechend während der Bauzeit zu sichern. Es dürfen keine Bautätigkeiten (Lagerfläche, o.ä.) außerhalb der Bauflächen aufgenommen werden. Insbesondere der Abstand zu offenen Wasserflächen und Biotopen ist einzuhalten.

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens auf dem Oberboden eine Zwischenbegrünung auszuführen.

Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Hierbei sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gem. §44 BNatSchG zu beachten.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.2.1. Eingrünung durch Feldhecken und Streuobst

Durch das Anpflanzen von Feldhecken und Obstbäumen gem. des beiliegenden Grünordnungsplans soll sich die geplante Maßnahme in die ortstypische, kleinteilige Landschaft einfügen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bewohnern so die Möglichkeit zur Eingrenzung und Schaffung der notwendigen Privatsphäre gegeben werden.

4.2.2. Ersatz von Einzelbäumen

Sind durch Baumaßnahmen Einzelbäume nicht zu erhalten, so sind diese mit je 3 Neupflanzungen zu kompensieren. Diese sind als Obstbäume, StU 14-16cm, auf dem jeweiligen Grundstück auszuführen.

4.2.3. Förderung der Gewässerstruktur

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser werden die Anlage und Unterhaltung eines Uferrandstreifens festgelegt. Dieser ist einmal jährlich zwischen 1. Oktober und 1. März zu mähen, um einer Verbuschung vorzubeugen. Jede weitere Nutzung ist auf dem Streifen untersagt. Eine Mindestbreite von 5,00m darf nicht unterschritten werden.

4.3. Ermittlung der benötigten Ausgleichsflächen

Das Bearbeitungsgebiet wird als Bestand der Kategorie II, mittlerer Wert eingestuft.

Die zukünftige Bebauung muss sich gem. §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wurde ein Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, GRZ) ähnlich der Umgebung von 0,35 angenommen.

Für diese potentiell genehmigungsfähige Bebauung wurde ein Beeinträchtigungsfaktor von 100% angenommen, d.h. vollständige Überbauung bzw. Versiegelung.

Die Kompensation wurde entsprechend den Eigentumsverhältnissen in drei Teilbereich unterteilt.

Günter Kühnlein: Flurnummer 130

Manfred Müller: Flurnummer 132, 132/1, 132/2 (471/1¹)

Helmut Schröter: Flurnummer 133/2

¹ Nur Ausgleichsmaßnahme

	Teilbereich A	Teilbereich B	Teilbereich C
Flurnummer	133/2	132, 132/1, 132/2	130
Fläche innerhalb der Ergänzungssatzung	720m ²	1841m ²	1998m ²
GRZ	0,35	0,35	0,35
Bebaubare Fläche	252m ²	645m ²	699m ²
Bestehende Bebauung	132m ²	190m ²	469m ²
Zusätzlich genehmigungsfähige Bebauung	120m ²	455m ²	230m ²

Kompensationsbedarf

	Teilbereich A	Teilbereich B	Teilbereich C
Zusätzlich genehmigungsfähige Bebauung	120m ²	455m ²	230m ²
Wertpunkte Bestand			
Garten (P2 BayKompV; 5 WP)		2'275 WP	1'150 WP
Grünland (G221 BayKompV, 5 WP)	600 WP		
Beeinträchtigung	1,00	1,00	1,00
Kompensationbedarf:	600 WP	2'275 WP	1'150 WP
Ausgleichsfläche A.1; 249m ² Uferrandstreifen auf Grünland (K133 BayKompV, Aufwertung: 2 WP)	498 WP		
Ausgleichsfläche A.2; 120m ² Feldhecke mit Bäumen auf Grünland (B21 BayKompV, Aufwertung: 5 WP)	600 WP		
Ausgleichsfläche B.1; 249m ² Uferrandstreifen auf Grünland (K133 BayKompV, Aufwertung: 2 WP)		520 WP	
Ausgleichsfläche B.2; 600m ² (=15 Bäume) Streuobstwiese auf Garten (B431 BayKompV, Aufwertung: 3 WP)		1'800 WP	
Ausgleichsfläche C.1; 250m ² Feldhecke mit Bäumen auf Garten (B21 BayKompV, Aufwertung: 5 WP)			1'250 WP
Bilanz	+498 WP	+45 WP	+100 WP